

# SASSNITZ

Landkreis Rügen

Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Für das Gebiet:

**"STADTZENTRUM"**

## BEGRÜNDUNG

in der Fassung der 1. Änderung

Saßnitz, 23.08.95

  
Holtz  
Bürgermeister



## INHALT

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
  - 2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
  - 2.2. Flächennutzungsplan
3. Rahmenbedingungen/Bestand
  - 3.1. Naturräumliche Verhältnisse / Altlasten
  - 3.2. Vorhandene Bebauung
  - 3.3. Verkehr
  - 3.4. Ver- und Entsorgung
  - 3.5. Nutzungseinschränkungen
  - 3.6. Immissionen, Emissionen
4. Planinhalt
  - 4.1. Grundzüge der Planung
  - 4.2. Die bauliche und sonstige Nutzung
  - 4.3. Verkehr
  - 4.4. Landschaft
  - 4.5. Gemeinbedarf
  - 4.6. Grünflächen
  - 4.7. Ver- und Entsorgung
5. Maßnahmen zur Sicherung der Planung
6. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung
7. Kostenschätzung
8. 1. Änderung - Inhalte, Verfahren, Begründung (Zusammenfassung)

## 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen so zu bestimmen, daß die angestrebte städtebauliche Ordnung gemäß den in Par. 1 (5) BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen erreicht wird. Er ist somit maßgebend bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Er bildet ferner die Grundlage für den Vollzug weiterer nach dem BauGB möglicher Maßnahmen (Bodenordnung, Erschließung usw.).

Die Stadt Saßnitz strebt schnellstmöglich eine Neuordnung und Wiederbebauung ihres Zentrumsbereiches an mit dem vorrangigen Ziel, den fortschreitenden qualitativen und quantitativen Verlust der Versorgung der Bevölkerung im Bereich Handel/private Dienstleistungen aufzufangen.

In Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung und im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für die Innenstadt (Beschl. Nrn. 51-06./90 und 111-06./91) hat die Bürgerschaft der Stadt in der öffentlichen Stadtverordnetenversammlung am 13. 05. 1991 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stadtzentrum" gefaßt (Beschl. Nr. 115-06./91).

Die weiterführende Planung auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbes nach Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 2 führte zur Präzisierung und Qualifizierung der Planungsabsichten der Stadt im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung der geplanten Fußgängerzone. Dies erfordert eine geringfügige Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Fläche des Plangebietes wird begrenzt durch:

- die Gleisanlagen im Norden,
- den Steilhang (Bereich Rügen-Hotel) und die Seestraße im Süden,
- die Bahnhofstraße im Westen und
- Lindenstraße im Osten.

Das Plangebiet, einschließlich öffentlicher Flächen, z.B. für Verkehr, und Grünräume schließt ein Areal von 12,3 ha ein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtzentrum und weil die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - nicht mehr hinlänglich begründet werden kann, insbesondere wegen der Zweckmäßigkeit der Verlagerung ehemaliger betrieblicher Einrichtungen (ex Fischfang Saßnitz, ex ELBO BauAG), des öffentlichen Interesses an der Intensivierung der baulichen und Bodennutzung und an der Stärkung der Zentrumsfunktionen für die Stadt, den Verflechtungsbereich (besonders Raum Wittow/Wiek) und den nationalen und internationalen Tourismus sowie wegen der beabsichtigten Verlagerung des Hauptverkehrsstromes aus dem unmittelbaren Stadtzentrum an dessen Peripherie.

Als wesentliche Ziele des Bebauungsplanes werden von der Stadt Saßnitz benannt:

- Intensivierung der Bodennutzung;
- Vorbereitung des baurechtlichen Rahmens für eine zentrumsspezifische Bebauung und Nutzung;
- Lösung der Probleme des Durchgangsverkehrs;
- Schaffung eines attraktiven fußgängerfreundlichen Stadtzentrums;
- Konzipierung erweiterter zentrumsnaher Stellplatzkapazitäten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanung der Stadt Saßnitz, da wegen der beabsichtigten städtebaulichen Umstrukturierung, der Umlenkung der Hauptverkehrsströme und damit verbundener Bodenordnungsmaßnahmen dringende städtebauliche Gründe vorliegen. Die Beachtung des Gebotes des Entwickelns aus dem F-Plan bzw. der Widerspruchsfreiheit mit dem seinerzeitigen Stand der Flächennutzungsplanung war gegeben (s. P. 2.2.). Der Flächennutzungsplan ist inzwischen - nach Inkraftsetzung des B-Plans Nr. 2 - am 20.01.93 genehmigt und am 09.11.93 wirksam geworden.

## 2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die zu entwickelnden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Landesebene sind Gegenstand des Landesplanungsgesetzes. Das Landesraumordnungsprogramm (Landesverordnung v. 04.05.93) enthält die grundsätzlichen Entwicklungsziele für das Land. Nach den landesplanerischen Zielstellungen wird Saßnitz weiterhin durch die Fremdenverkehrswirtschaft sowie verstärkt durch die Lage am europäischen Verkehrsweg zwischen Mitteleuropa und Skandinavien sowie die zukünftig sich stärker entwickelnden Beziehungen zu den östlichen Ostseeanrainern bestimmt.

Im "Strukturkonzept Rügen" (Nord-West-Plan, Oldenburg) wird Saßnitz als das größte Unterzentrum im Kreis eingeordnet. Aufgrund der Funktion Kur- und Erholungsort sowie als Standort für überregional orientiertes Gewerbe und als Personen-Transitort muß die Ausstattung jedoch über die eines Unterzentrums hinausgehen. Saßnitz übernimmt Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Auch wegen der geographischen Lage bezüglich des nördlichen Teils der Insel hat die Stadt einige mittelzentrale Funktionen zu übernehmen.

Im genannten Konzept wird die Achse Saßnitz-Mukran als eine Entwicklungsachse für Gewerbe bestimmt. Aufgrund der Eignungsvoraussetzungen wird für Saßnitz die Entwicklung zum Kur- und Erholungsort festgelegt.

Insgesamt ist damit eine Stabilisierung bzw. sogar progressive Entwicklung der Bevölkerungszahl anzunehmen.

Bezüglich der Entwicklung von Handel und privaten Dienstleistungen ist insbesondere bei Umstrukturierungen und Neugestaltungen von Ortszentren dafür zu sorgen, daß ausreichend Flächen für die Nahversorgung in angemessener Weise bereitstehen und eine Zentrumsbildung gefördert wird.

Die Planungsziele der Stadt erfahren die Zustimmung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB auf der Grundlage des mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten und im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit der Bevölkerung erörterten Vorentwurfes zum FNP. Der Flächennutzungsplan (Gruppe Hardtberg, Bonn) stellt den Geltungsbereich des B-Planes als gemischte Baufläche dar; der zentrumsquerende überörtliche Hauptverkehrsstrom soll um ca. 150 m in nördlicher Richtung verlagert werden.

### 3. RAHMENBEDINGUNGEN/BESTAND

#### 3.1. Naturräumliche Verhältnisse / Altlasten

Das Plangebiet wird durch die anstehenden topographischen Verhältnisse relativ eng begrenzt;

das strauchbewachsene Steilufer mit einer Riffhöhe von ca. 23 m über NN im Süden; die bewaldeten Hänge der Stubnitz, unterbrochen durch steile kahle Kreidefelsen im Norden, die der Stadt ihre unikale Kulisse verleihen.

In nördlicher Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Teile des Nationalparks Jaschmund, die jedoch durch die Planung und ihre baulich-räumlichen und sonstigen Auswirkungen nicht berührt werden. Das Gelände steigt gleichmäßig in nördlicher Richtung von etwa 29 m über NN auf etwa 35 m über NN an.

Südlich der Bachstraße wurden aufgrund einer Altlastenuntersuchung durch das Ingenieurbüro für angewandte Umweltgeologie GmbH, Rostock, Bodenverunreinigungen auf einer eng begrenzten Fläche festgestellt.

Im Bereich des zusammenhängenden Grundwasserspiegels (bei 2 - 3 m unter Flur) sowie im Grundwasser selbst wurde eine grundsätzlich sanierungsbedürftige Konzentration bei Phenolen und BETX-Aromaten (Benzol, Xylol) sowie das Vorkommen leichtflüchtiger Halogenkohlenwasserstoffe (Trichlorethen) ermittelt. Gesundheitlich bedenklich sind dabei grundsätzlich die Benzole (kanzerogen). Die Befunde beziehen sich auf die Teufe zwischen 2 und 3 m; im Bereich bis zu 2 m Teufe wurde keine Kontamination nachgewiesen. Der Kontaminationsherd wird -bezogen auf die Fließrichtung des Grundwassers - oberhalb, d.h. nördlich der Bachstraße vermutet, konnte aber in weiterführenden Untersuchungen nicht ermittelt werden.

Eine Sanierung ist nur sinnvoll und vertretbar, wenn damit auch die Ursachen beseitigt werden. In Abstimmung mit dem StAUN Stralsund wird daher von einer Bodensanierung abgesehen, wenn die o.g. Schichten nicht durch bauliche Anlagen geritzt werden.

Im selben, untersuchten Bereich wird aufgrund einer geringfügigen Mineralölkohlenwasserstoffkontamination aufgrund einer ehem. Kfz-Rampe eine Bodenbeseitigung auf ca. 2 m<sup>2</sup> bis in 1 m Tiefe (1,0 - 1,5 m<sup>3</sup>) empfohlen.

#### 3.2. Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist in offener Bauweise überwiegend zweigeschossig bebaut. Als Dominanten wirken die Baukörper des Rügen-Hotels und des Nord-Hotels wegen ihrer Geschossigkeit bzw. wegen der großen Baumasse. Das Geviert zwischen Hauptstraße, Bachstraße und Bahnhofstraße, Höhe Rügen-Hotel ist mit weitgehend verschlissenen Baracken und an der Peripherie mit 4 Einzelhäusern in unterschiedlichem Bauzustand bebaut.

Der Bereich nördlich der Bachstraße wird neben 3 Einfamilien- und 4 Mehrfamilienhäusern gegenwärtig als ungeordnete Lagerfläche genutzt.

Die südlich gelegenen Grundstücksteile der Südseite der Hauptstraße sind fast ausschließlich wenig intensiv, vorwiegend als Hausgarten genutzt.

Der umgebende Baubestand:

Im Norden schließt sich der Bahnhof Saßnitz und sein Gleiskörper an das Plangebiet an. Die angrenzenden Grundstücke im Osten, nördlich der Hauptstraße sind durch Einzelhausbebauung mit gewerblicher (Einzelhandel) und Wohnnutzung geprägt, bevor die Bestandsscharakteristik in eine ungeordnete Mischnutzung mit Dominanz von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben (ehem. Kreidefabrik) übergeht.

Die Bebauung im östlichen Anschluß an das Plangebiet, südlich der Hauptstraße und südlich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die die Stadt prägende villenähnliche Einzelhausbebauung, meist zweigeschossig mit flachem Satteldach.

Im Westen schließt sich an das Plangebiet eine Wohnbebauung der 50-er Jahre als dreigeschossige Gruppen- und Doppelhausbebauung mit Steildach an.

### **.3. Verkehr**

Der Planungsraum wird gequert von der Hauptstraße, die Teil einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 303) ist und als Haupteinfahrstraße für das nordöstliche Stadtgebiet und für das Stadtzentrum selbst fungiert. Besonders in der Sommersaison behindert die überdurchschnittliche Querschnittsbelegung stark den Fußgänger- bzw. Kundenverkehr und kommt es infolge geringer Straßenbreite zu umfangreichen Staubbildungen bei haltenden Fahrzeugen.

Das Flächenangebot für den ruhenden Verkehr ist mit ca. 170 Parkständen für diese Zentrumszone unzureichend. Das Gebiet ist durch eine Buslinie auf der Hauptstraße mit Halt am Rügen-Hotel (beidseitig Bustaschen) und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof für den Einzugsbereich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

### **3.4. Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Elektroenergie für alle Vorhaben im Plangebiet wird gewährleistet. Gas liegt im Plangebiet an.

Die Trinkwassererschließung des Plangebietes ist leitungstechnisch gesichert. Die Wasserversorgung des gesamten nordöstlichen Teils der Insel erfolgt im Verbund über Göhren, Binz, Saßnitz, Sagard, Lietzow und Bergen. Die Wasserfassungen sind u.a. die Wostevitzer Teiche (Uferfiltrat), Staphel, Prora.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem über einen in der Hauptstraße liegenden, in der jüngsten Vergangenheit erneuerten Sammler. Das Schmutzwasser wird in der zentralen Kläranlage Bergen aufbereitet.

Die Trink- und Abwassererschließung der Brachfläche nördlich der Hauptstraße durch eine Verbindung zwischen Bach- und Hauptstraße ist für das 2. Halbjahr 1995 vorgesehen.

Die Abwassererschließung in der Bachstraße wird mit deren Ausbau (z.Zt. in Planung) hergestellt.

### **3.5. Nutzungseinschränkungen**

---

### **3.6. Immissionen, Emissionen**

Von den unmittelbar im Norden angrenzenden Gleisanlagen für den Rangierbetrieb des Kopfbahnhofes Saßnitz ist eine verstärkte Lärmemission zu erwarten.

Aufgrund der Verlagerung des Fährbetriebes der DFO in den Fährhafen Mukran ist in der nächsten Zukunft jedoch mit einer erheblichen Reduzierung der Zugfrequenz und des Rangierbetriebes beim Bahnhof Saßnitz zu rechnen. Die Lärmemissionen werden somit deutlich reduziert; eine planerische Relevanz besteht nicht.

## 4. PLANINHALT

### 4.1. Grundzüge der Planung

Das Stadtzentrum ist zur verstärkten Ausprägung einer zentrumstypischen Nutzungsstruktur vorgesehen. In Übereinstimmung mit dem F-Plan wird der Planbereich als Mischgebiet bzw. als Kerngebiet ausgewiesen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem nachgewiesenen Bedarf und dienen planungsrechtlich der Stabilisierung und Entwicklung dieses Gebietes als Geschäfts- und Einkaufszone für die Stadt und den Verflechtungsbereich.

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan ausgeführt und entspricht damit den Anforderungen des Par. 30 BauGB (Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen).

### 4.2. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die einzelnen Planbereiche werden als Kerngebiet (MK1-MK11) und als Mischgebiete (MI1-MI7) ausgewiesen, wobei sämtliche an die Hauptstraße angrenzenden Bereiche sowie der gesamte Bereich zwischen Hauptstraße und Bachstraße als der planerische Schwerpunkt des Zentrums einer Nutzung als Kerngebiet zugeführt werden sollen.

Entsprechend den Aussagen des Par.6 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden nach §§ 1 (7,8), 15 (1) BauNVO in den Mischgebieten:

- Gartenbaubetriebe wegen der unzumutbaren Grundstücksausnutzung in diesem Stadtgebiet,
- Tankstellen wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte infolge erhöhter Verkehrsbelastung und möglicher Emissionen sowie
- Vergnügungsstätten nach Par. 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO, weil keine Teile von Mischgebieten im Plangebiet tatsächlich überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und wegen möglicher negativer Auswirkungen auf die benachbarten Geschäftslagen und im übrigen auch der zu erwartenden sozialen Folgen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend § 6 (3) dieser Nutzungen bleibt davon unberührt und ist nach den konkreten zu erwartenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen insbesondere hinsichtlich der Störwirkung und der Bewahrung des Gebietsimages als zentrale Wohngegend und Dienstleistungsstandort zu beurteilen

Entsprechend den Aussagen des Par. 7 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur.
- (2) Zulässig sind
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
  3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  7. Sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses).

Ausgeschlossen werden nach Par. 15 (1) und Par. 1 (7,8) der BauNVO:

- Diskotheken, Spielhallen, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter aufgrund der städtebaulichen Funktion als Laden- und Kommunikationszone mit Wohnnutzung, die für das Gebiet vorgesehen ist. In den Kerngebieten 1 bis 3 können kleinere Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zugelassen werden, sofern eine überörtliche Publikumsanziehung nicht erkennbar ist und diese Nutzungen sich nach Häufung und Größe gegenüber den anderen, allgemein zulässigen Nutzungen deutlich unterordnen.

Im Kerngebiet MK 11 werden sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe für unzulässig erklärt, da die tatsächlich vorhandene und die theoretisch nutzbare Grundstücksfläche die Entstehung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, der nach seiner Größe der Eigenart des Gebietes deutlich widerspricht.

In den Kerngebieten MK 4 - 11 werden großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v.§ 11 (3) BauNVO ausgeschlossen, um eine mögliche wirtschaftliche und bauliche Dominanz im Plangebiet zu verhindern und einer möglichen Zerstörung der partiell vorhandenen, gewachsenen wirtschaftlichen, sozialen und auch städtebaulichen Struktur entgegenzuwirken.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im MK 1, 2 entspricht der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes. Mit der gezielten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird eine Magnetfunktion im Stadtzentrum erzeugt. Damit wird eine Belebung der Innenstadt bezweckt, die eine Stärkung des Einzelhandels und damit auch eine Verbesserung der selbstständigen Reproduktion in der Innenstadt erwarten läßt. 2 - 3 größere Einzelhändler in den Absatzformen Fachmarkt bzw. auch eines Kaufhauses mit Vollsortiment erhöhen die Einkaufsattraktivität und damit auch die Passantenfrequenz sowie die Kaufkraftbindung in Saßnitz. Davon profitieren letztlich auch die Fachgeschäfte.

Diese Entwicklungsabsicht geht konform mit dem Ansiedlungsverzicht der Stadt bezüglich zentrumstypischer Sortimente an der Peripherie der Stadt.

Die Baugebiete unterscheiden sich in der zulässigen Grundstücksausnutzung nach Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit und Traufhöhe sowie nach der Bauweise:

Entsprechend der Gebietscharakteristik soll die Bebauung grundsätzlich in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen erfolgen. Lediglich das Baugebiet MK 2 (Nordseite des zentralen Platzes) wird für eine geschlossene, kompakte Bebauung vorgesehen. Für die Baugebiete MK 1, 3 wird die Bauweise nicht festgesetzt. Damit ist hier sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bebauung zulässig.

In der Bauhöhe erfolgt eine Angleichung an den Bestand unter Berücksichtigung der Sichtbeziehung zwischen zentralem Platz und Kreidefelsen im Norden der Stadt. Die Geschossigkeit wird außer im MK 2 und MK 7 (3 Vollgeschosse, zwingend) in den Baugebieten MK1,3, MI 1 mit 2 bis 3 Geschossen und in den verbleibenden Baugebieten mit 2 Geschossen als zwingend bzw. als Höchstmaß festgesetzt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird zu den Straßen hin durch Baulinien fixiert, in weniger sensiblen Bereichen, v.a. in den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Baugrenzen markiert. Baugrenzen an den Quartiersecken und innerhalb der neu konzipierten Fußgängerzone sollen gestalterische Freiheiten für besondere architektonische und städtebauliche Akzente in stadtbildbedeutsamen Situationen lassen.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinie an der Nordseite der Hauptstraße bei Vorbauten ab dem 1. Obergeschoß (s. Teil B) wird mit dem Gebot zur Erhaltung der Stadttypik begründet und unterstützt außerdem die Verwendung stadttypischer Architekturelemente.

#### 4.3. Verkehr

Für die beabsichtigte Verlagerung des Durchgangsverkehrs zur Erschließung des nordöstlichen Stadtgebietes und der Stubbenkammer wird eine Fahrbahnverbreiterung der Bachstraße mit Linksabbiegespur im Bereich des Knotens Bahnhofstraße in Ansatz gebracht (Begegnungsfall Bus/Bus).

Beidseitig der Bachstraße wird Gehweg eingeplant.

Die Hauptstraße wird östlich der Ecke Seestraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen - Fahrgasse, beidseitig je ein Parkstreifen 2,0 m, ein Sicherheitsstreifen, ein Radfahrerstreifen und ein Gehweg. Der Westteil der Hauptstraße wird zur Anbindung des Rügen-Hotels und der Tiefgarage in beiden Richtungen befahrbar (Straßenbreite ca. 5,50 m) und beidseitig von einem Sicherheitsstreifen, einem Gehweg und einem Radstreifen flankiert.

Am südlichen Eingang zur Fußgängerzone wird eine Bustasche für den Stadtverkehr berücksichtigt. Durch das zuständige Straßenbauamt wird gegenwärtig die Ausbauplanung für die umgestaltung der Hauptstraße erarbeitet.

Langfristig plant die Stadt eine Auslagerung des Durchgangsverkehrs zur Stubnitz auf eine Umgehungsstrasse westlich der Stadt (Buddenhagener Straße).

Die Bahnhofstraße wird auf 17,50 m aufgeweitet mit einer Fahrbahn von 6,50 m, beidseitigen Grünstreifen 2,0 m und Radstreifen 1,0 m sowie auf der Ostseite einem 3,0 m breiten und auf der Westseite einem 2,25 m breiten Gehweg.

Im Bedarfsfall ist im Kreuzungsbereich Bachstraße auf Kosten des Grünstreifens eine Fahrbahnaufweitung für eine Aufstellspur für Geradeausfahrer möglich.

Im westlichen MK-Bereich wird mit Orientierung auf die Nordfassade des Rügen-Hotels eine 12,0 m breite Fußgängerzone zwischen Bachstraße und Hauptstraße vorgesehen.

Nördlich der Bachstraße wird ein Großparkplatz (1,1 ha) und im Kreuzungsbereich Bachstraße/Lindenallee ein weiterer Parkplatz (0,12 ha) mit einer Gesamtkapazität von ca. 350 Parkständen für Pkw und 8 - 10 für KOM. Unter dem zentralen Platz wird eine Tiefgarage vorgesehen.

#### 4.4. Landschaft

Die Südseite des zentralen Platzes wird nicht für eine Bebauung vorgesehen. Eine intensive Begrünung, ggf. ergänzt durch leichte gartenarchitektonische Konstruktionen soll hier die Beziehung zum Hochufer mit Blick auf Fähr- und Fischereihafen erlebbar machen.

Die Nordkulisse der Kreidefelsen bleibt durch die Begrenzung der Geschossigkeit in den Sichtachsen auf max. 3 Geschosse sichtbar.

#### 4.5. Gemeinbedarf

Der Standort der Feuerwehr (MI3) und der Neuapostolischen Kirche (MI4) werden in den bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken

Nr. 138/4 bzw. 109/1 erhalten. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen werden nicht vorgesehen.

#### 4.6. Grünordnung

Für die öffentlichen Parkplätze nördlich der Bachstraße wird die Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher (wegen der starken Honigtauabsonderung nicht Linde und Ahorn) als Parkplatzrandbepflanzung und mindestens in jeder zweiten Doppelreihe von Parkständen festgesetzt.

Der zentrale Platz zwischen Rügen-Hotel und Nord-Hotel soll an seiner Süd- und Westseite mit Bäumen bepflanzt werden.

Im verkehrsberuhigten Teil der Hauptstraße wird zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen mindestens nach jedem dritten Parkstand vorgesehen.

Die Bahnhofstraße erhält beidseitig Baumbepflanzungen. Die Sichtdreiecke sind zu beachten - Wuchshöhe der Begrünung max. 0,70 m.

Für die Fußgängerzone und den zentralen Platz muß aufgrund der besonderen Funktion als Hauptkommunikationsbereich ein gesondertes Grünordnungs- und Gestaltungskonzept entworfen werden.

#### 4.7. Technische Infrastruktur

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zentralen Entsorgungsbetrieb für die Insel Rügen, Nehlsen GmbH. Die Abfallentsorgung ist geregelt durch die Abfallsatzung des Landkreises Rügen.

Elektroenergie:

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch das Versorgungsunternehmen HEVAG gewährleistet.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus südwestlicher Richtung über eine Hauptleitung NW 200 parallel zu den Bahngleisen.

Abwasser:

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem über einen in der Hauptstraße liegenden, in der jüngsten Vergangenheit erneuerten Sammler. Das Schmutzwasser wird in der zentralen Kläranlage Bergen aufbereitet.

Die Trink- und Abwassererschließung der Brachfläche nördlich der Hauptstraße durch eine Verbindung zwischen Bach- und Hauptstraße ist für das 2. Halbjahr 1995 vorgesehen.

Die Abwassererschließung in der Bachstraße wird mit deren Ausbau (z.Zt. in Planung) hergestellt.

### 5. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG

Mit Beschluß Nr. 116-06./91 vom 13.05.1991 der Bürgerschaft der Stadt Saßnitz wurde für das Plangebiet eine Veränderungssperre nach Par. 14 BauGB erlassen. Diese ist inzwischen nicht mehr wirksam.

### 6. MASSNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG

Grunderwerb durch die Stadt:

Grundstücke Nrn. 32 - teilweise, 125/1, 125/2, 139/2, 140/1 - teilw.140/3, 141, 142, 143, 157  
- insgesamt ca. 11.230 qm

Bodenordnung:

Grundstücke Nrn. 237/3, 238/1, 241/1, 242, 250, 251, 256/3 (zwischen Hauptstraße und Seestraße gelegen);

Grundstücke Nrn. 260/1, 260/2, 272, 274/1, 296/1 (zwischen Hauptstraße und Seestraße gelegen)

## 7. KOSTENSCHÄTZUNG

Erste grobe Kostenschätzung:

Nicht berücksichtigt sind Kosten fremder Versorgungsträger (Gas, Post, Fernwärme etc.),  
Verwendung besonders preisintensiver Materialien (Naturstein, Gehwegklinker etc.)

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 (1) BauGB mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Nach § 6 (3) BauGB-MaßnG können sich Bauwillige jedoch verpflichten, die der Gemeinde hierfür entstehenden Kosten ganz zu übernehmen.

<b>Position</b>	<b>Preis DM je Einheit</b>	<b>Betrag in Mio DM</b>
1. Fahrbahn ca. 6.700 m <sup>2</sup>	170,00	1.14
2. Parkplatz ca. 9500 m <sup>2</sup>	150,00	1.43
3. Tiefgarage ca. 60 StPl	30.000,00	1.80
4. Gehwege ca. 10.000 m <sup>2</sup>	140,00	1.40
5. Oberflächenentwässerung ca. 26.000 m <sup>2</sup>	70,00	1.82
6. Straßenbeleuchtung ca. 1.900 m	150,00	0.29
7. Grünflächen (Rasen/Sträucher) ca. 4.000 m <sup>2</sup>	70,00	0.28
8. Solitärbäume ca. 250 Stck.	450,00	0.12
<b>Gesamt:</b>	<b>DM</b>	<b>8.28 Mio</b>

## 8. 1. ÄNDERUNG - Inhalte, Begründung, Verfahren (Zusammenfassung)

Die erste Änderung erfolgt aufgrund der Konkretisierung der Planungsziele der Stadt Saßnitz hinsichtlich der Ausgestaltung und baulichen Umsetzung der Fußgängerzone zwischen Bachstraße und Hauptstraße und bezüglich der Ausbaumaßnahme in der Bachstraße.

Der öffentliche Raum der Fußgängerzone wird auf eine Breite von 12 m begrenzt, um bei der festgesetzten max. Dreigeschossigkeit den Raumeindruck einer Straße (Breite : Höhe) zu wahren. Die westliche Baulinie an der Fußgängerzone wird entsprechend versetzt. Mittig in der Fußgängerzone und an dem nördlichen und südlichen Kopfende werden die Baulinien -soweit nicht bereits festgesetzt- durch Baugrenzen ersetzt, um hier Raum für eine der städtebaulichen Situation adäquaten Architektur zu schaffen.

Die Verkehrsfläche der Bachstraße wird im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Fußgängerzone entsprechend der Ausbauplanung (AIU, Stralsund, 1993) reduziert. Die neue Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der neuen nördlichen Baulinie des Baugebietes MK 2; die von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzte Baulinie wird aufgegeben, damit die Schaufensterzone der künftigen Geschäftsbebauung nahtlos an den öffentlichen Raum anschließen kann.

Die Festsetzung (bisher 1.3.) zur Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen in den MK 2, 3 auf die Kellergeschosse wird aufgehoben.

In den Baugebieten MK 1, 3 wird die Festsetzung der Bauweise aufgehoben. Die Festsetzung zur Traufhöhe wird aufgrund des erheblichen Gefälles in Nord - Süd - Richtung geändert auf 12,5 m bei Dreigeschossigkeit und 10 m bei Zweigeschossigkeit. Als Traufhöhe ist dabei die Schnittlinie zwischen Dachaußenhaut und der Außenkante der aufgehenden Fasadwand definiert.

Innerhalb der Baugebiete MK 1, 2 wird die öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) in südliche Richtung verlagert. Nördlich der neuen Grünfläche wird so Raum für eine private Stellplatzanlage geschaffen (nicht gesondert festgesetzt, da gem. § 14 BauN-VO in Baugebieten allgemein zulässig).

Das festgesetzte Wegerecht wird auf der öffentlichen Fläche so korrigiert, daß ein problemloses Befahren der Fläche möglich ist.

Die Einschränkung bezüglich großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird im Baugebiet MK 1 aufgehoben. Insgesamt ist gegenwärtig östlich der Bahnhofstraße ein Verkaufsflächenbesatz von lediglich 2.900 m<sup>2</sup> Vfl (0,6 m<sup>2</sup> Vfl./EW !), die ausschließlich in kleinen Ladengeschäften bis 120 m<sup>2</sup> VFl. (2 Läden mit 400 m<sup>2</sup> bzw. 350 m<sup>2</sup> VFl.) lokalisiert sind, festzustellen und damit erhebliches Reservepotential vorhanden. Die gezielte Ansiedlung von Magneten zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und zur Erhöhung der Kundenfrequenz ist eine wesentliche Maßnahme zur Sicherung der Vitalität in der Innenstadt von Saßnitz.

Innerhalb der Baugebiete MK 1 - 3 als städtebauliche Aktivzone der angestrebten Zentrumsbebauung werden kleinere Diskotheken und Spielhallen als Ausnahme zugelassen, sofern eine überörtliche Publikumsanziehung nicht erkennbar ist und diese Nutzungen sich nach Häufung und Größe gegenüber den anderen, allgemein zulässigen Nutzungen deutlich unterordnen. Eine Störwirkung derartiger Nutzungsarten auf die anderen Nutzungen und auf das städtebauliche Milieu kann bei den verdichteten Planungsabsichten nicht mehr begründet unterstellt werden.

Die 1. Änderung wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung (s. Pkt. 1, Pkt. 4.1.) -Stärkung der Zentrumsfunktion, zentrumstypische Nutzungsstruktur, Geschäfts- und Einkaufsbereich- bleiben durch die Änderungen unberührt. Die planerische Grundkonzeption -Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Erschließungssystem- bleibt unverändert. Eingriffe in private Rechte erfolgen nicht, da die Änderungen jeweils zu Lasten öffentlicher Flächen vorgenommen werden. Zur Verlagerung der öffentlichen Grünfläche (MK 1, 2) besteht das ausdrückliche Einverständnis des Grundeigentümers.

Von der Änderung betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 5: 137, 140/1, 150-155, 157.